

PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA¹

Oleh : Ardiles Eric Panget²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda terhadap sebidang tanah dan upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertifikat ganda atas sebidang tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan: 1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidak cermatan dan Ketidak telitian Kantor Pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan. 2. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama kali ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus

ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan dan juga hukum adat.

Kata kunci: Penyelesaian, hak atas tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akhir-akhir ini dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertifikat palsu, asli tapi palsu bahkan sertifikat ganda di masyarakat. Sehingga untuk pemegang perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisikan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Dengan timbulnya berbagai macam permasalahan tentang penerbit hak atas tanah yang bisa mengakibatkan sertifikat ganda yang disebabkan oleh kejadian-kejadian yang tidak dikehendaki. Hal ini sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan penyelesaian hukum terhadap sertifikat ganda.

B. Rumusan Masalah

1. Faktor-faktor apa penyebab terjadinya sertifikat ganda terhadap sebidang tanah?
2. Bagaimana upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertifikat ganda atas sebidang tanah

C. Metode Penelitian

Untuk menghimpun bahan yang diperlukan bagi penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari berbagai buku hukum, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan sumber-sumber tertulis lainnya, sedangkan metode analisa data yang dipergunakan bersifat Analisis Kualitatif Normatif.

¹ Artikel Skripsi

² NIM 0807712008

Tinjauan Pustaka

- Pengertian tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Permukaan bumi merupakan tempat bermukim manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah

- Hak Milik Atas Tanah

Dalam UUPA Pengertian hak Milik di Rumuskan dalam Pasal 20 UUPA yaitu :

(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- Pendaftaran Tanah

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

- Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam itu disebut pula Sertifikat Tumpang Tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.

- Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

- Sengketa Hak Atas Tanah

Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan suatu persepsi antara orang perseorangan dan antara badan hukum (privat dan publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan diluar pengadilan dapat diselesaikan melalui prosedur¹⁶ seperti :

1. Dengan alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau didalam istilah inggris *alternative disputes resolution* (ADR) yang pada dasarnya dipergunakan untuk mempercepat waktu dan sekaligus mengurangi biaya melalui negosiasi-negosiasi pihak yang berkepentingan untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan semua pihak.
2. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi, yaitu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang secara sistimatis menyelesaikan permasalahan

yang disengketakan untuk mencapai penyelesaian. Proses negosiasi dan mediasi telah banyak digunakan secara luas dalam penyelesaian perkara diluar pengadilan.

Penyelesaian yang dilakukan oleh beberapa orang, instansi, lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional berupa musyawarah dengan pihak-pihak yang sedang bersengketa terhadap status tanah agar tercapai perdamaian atas sengketa tanah yang berupa masalah ganti rugi dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong dan masalah tanah ulayat. BPN juga memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa.

Pembahasan

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Terhadap Sebidang Tanah

Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah sebagai berikut:¹

1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap
2. Manusia
3. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah
4. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Kelurahan
5. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota.

Terjadinya sertipikat ganda selain akibat faktor-faktor tersebut diatas, timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan system publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata "kuat", maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatif, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka

kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

B. Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Terhadap Timbulnya Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan
3. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan
4. Penyelesaian Sengketa Melalui Hukum Ada

Penutup

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidak cermatan dan Ketidak telitian Kantor Pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama kali ditempuh dengan

menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan dan juga hukum adat.

B. Saran

1. Hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Apabila peta dilampirkan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran lagi atas bidang tanah yang sama. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertifikat ganda. Dan juga adanya Administrasi pertanahan yang baik.
2. Dalam penyelesaian sengketa hendaknya sebisa mungkin dilakukan secara musyawarah karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Limbong, Bernard. 2012 *Konflik Pertanahan*. Pustaka Margaretha
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahum Lubis. 2012 *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Mandar Maju.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2012 *Hak-Hak Atas Tanah*. Seri Hukum Harta kekayaan. Kencana Prenada Media Group.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999

Tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Supriadi, 2010 *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta

Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta. 2007

Syarief, Elza. 2012 *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.

Tantaono, Anne Trianingtias. 2007. *Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan*. 2007. Tesis Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang

Wartati, Junia Sari 2011. *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Hak Milik Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang*. Skripsi Universitas Andalas No. Reg. 3257/PK I/ 04/ 2011

Wihardi, Didik Andri Hernandi, Rizki Abdulharis dan Alfita Puspa Handayani. 2010 *Sistem konversi Hak Atas Tanah Adat Kampung Naga*. Jurnal Sosioteknologi Edisi 9 Agustus.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, beserta seluruh amandemennya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.